



<b>Onderwerp</b> Verlengen aanhuur Santpoorterplein 28 (OBS Ter Cleeff)	
Nummer	2023/210011
Portefeuillehouder	Raadt, E. de
Programma/beleidsveld	5.3 Overige beheerstaken
Afdeling	Vastgoed
Auteur	Voorma, J.B.
Telefoonnummer	023-5115013
Email	jvoorma@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>Sinds 23 januari 2006 wordt het schoolgebouw aan het Santpoorterplein 28 gehuurd van Schoolplein (Haarlem) CV (hierna: eigenaar) voor de huisvesting van OBS Ter Cleeff. De overeenkomst heeft een looptijd van 20 jaar en loopt af in 2026. Omdat er fors geïnvesteerd moet worden in dit pand, zowel in het groot onderhoud als in verduurzaming, is met de eigenaar overleg gepleegd. Overeengekomen is dat het pand na afloop van de huidige contractperiode opnieuw voor 20 jaar gehuurd kan worden en dat de eigenaar bijdraagt aan de investeringskosten. Overeengekomen is dat zij een bijdrage doet van € 872.000 inclusief btw in de verduurzamingsmaatregelen. Schoolbestuur Stichting Spaarnesant draagt bij aan het groot onderhoud aan het pand voor € 240.000 inclusief btw aan schilderwerk en interieur en € 150.000 inclusief btw voor nieuwe vloeren.</p> <p>Het pand voldoet daarmee voor de toekomst aan de gestelde wettelijke, functionele en duurzaamheidseisen.</p> <p>De huurovereenkomst wordt verlengd voor 20 jaar en de huurprijs zal worden verhoogd met € 10.000 per jaar. Ingangsdatum van de verlenging is 23 januari 2026.</p>
Behandelaar voor commissie	Niet van toepassing
Relevante eerdere besluiten	N.v.t.

<p>Besluit College d.d. 14 maart 2023</p>	<p>Het college van burgemeester en wethouders</p> <p>Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. In te stemmen met verlenging van de huurovereenkomst Santpoorterplein 28 met de eigenaar voor 20 jaar vanaf 23 januari 2026;</li> <li>2. In te stemmen met de voorgenomen huurverhoging vanaf 2026 van € 10.000 per jaar, ten laste van 644002.43421 (huisvesting BO, huurkosten);</li> <li>3. Kennis te nemen van de investeringen in het gebouw: de eigenaar investeert € 872.000 (incl. btw) in verduurzamingsmaatregelen en Spaarnesant investeert € 240.000 (incl. btw) aan schilderwerk en interieur plus € 150.000 (incl. btw) aan nieuwe vloeren.</li> </ol> <p>de secretaris, <span style="float: right;">de burgemeester,</span></p>
---	--

## 1. Inleiding

Het schoolgebouw aan het Santpoorterplein 28 wordt sinds 23 januari 2006 gehuurd van (rechtsvoorgangers van) Schoolplein (Haarlem) CV (hierna: de eigenaar). De eerste huurperiode van 20 jaar loopt in 2026 ten einde, om reden van de opzegtermijn van 3 jaar was het noodzakelijk om in 2022 met de verhuurder in overleg te treden om nieuwe afspraken te maken.

Naast het aflopen van de huurtermijn moeten er ook forse investeringen gedaan worden in het groot onderhoud en verduurzamingsmaatregelen. Om deze reden zijn de eigenaar, het schoolbestuur en de gemeente in overleg getreden om afspraken te maken over deze investeringen en de voortzetting van de huurovereenkomst. Dit heeft ertoe geleid dat de huurovereenkomst na afloop van de huidige contracttermijn op 22 januari 2026 opnieuw voor 20 jaar mag worden verlengd. Ten aanzien van de nodige investeringen is afgesproken dat de eigenaar bijdraagt aan duurzaamheidsmaatregelen ter grootte van € 872.000 inclusief btw en het schoolbestuur investeert in schilderwerk, interieur en nieuwe vloeren voor totaal € 390.000 inclusief btw.

Het schoolbestuur Spaarnesant, waaronder de Ter Cleeff school valt, is erg tevreden over de locatie en het schoolgebouw dat prominent in de wijk ligt. Er is geen alternatieve huisvesting in het gebied beschikbaar en verlenging van de huidige huurovereenkomst met de eigenaar was daarom noodzakelijk. Het aanbieden van huisvesting ten behoeve van het onderwijs is een wettelijke taak en met de verlenging van de huurovereenkomst voldoen wij hieraan.



## 2. Besluitpunten college

1. In te stemmen met verlenging van de huurovereenkomst Santpoorterplein 28 met de eigenaar voor 20 jaar vanaf 23 januari 2026;
2. In te stemmen met de voorgenomen huurverhoging vanaf 2026 van € 10.000 per jaar, ten laste van 644002.43421 (huisvesting BO, huurkosten);
3. Kennis te nemen van de investeringen in het gebouw: de eigenaar investeert € 872.000 (incl. btw) in verduurzamingsmaatregelen en Spaarnesant investeert € 240.000 (incl. btw) aan schilderwerk en interieur plus € 150.000 (incl. btw) aan nieuwe vloeren.

## 3. Beoogd resultaat

Met dit besluit wordt de huisvesting van de openbare basisschool Ter Cleeff voor 20 jaar (vanaf 2026) geborgd en wordt het gebouw in goede staat van onderhoud gebracht. Daarnaast wordt voldaan aan de duurzaamheidsopgave en wordt bespaard op energie.

Het overzicht van de te nemen duurzaamheidsmaatregelen is weergegeven in bijlage 2 en 3 bij dit besluit. In bijlage 2 zijn onder scenario 1 de maatregelen voor het hoofdgebouw (de school) opgenomen. In bijlage 3 onder scenario 1 de maatregelen voor het bijgebouw (het gymnastieklokaal). Dit zijn onderdelen van de Erkende Maatregelenlijsten energiebesparing (EML) die verplicht uitgevoerd moeten worden.

## 4. Argumenten

### *1 Onderwijs huisvesten is een wettelijke taak*

Met de verlenging van de huurovereenkomst is de huisvesting van de Ter Cleeff school na 2026 opnieuw geborgd voor 20 jaar en wordt voldaan aan de wettelijke taak.

Het schoolbestuur heeft het gebouw 'als ware juridisch eigenaar' in beheer en zorgt voor het reguliere onderhoud zowel van de buitenzijde als van de binnenkant. De eigenaar is slechts beperkt verantwoordelijk voor vervangingen na bereiken van de einde levensduur.

### *2 Het besluit past in het duurzaamheidsbeleid*

Door investeringen in het onderhoud en verduurzaming die opgebracht worden door zowel de eigenaar als het schoolbestuur (Stichting Spaarnesant) is het gebouw weer toekomstbestendig. Dit houdt in dat het gebouw weer in goede staat van onderhoud is gebracht en dat de verplichte energiebesparingsmaatregelen (EML) uitgevoerd zijn. Het gebouw is hiermee nog niet gasloos, zie de toelichting hierop in paragraaf 5.2.

### *3 Investering door eigenaar en schoolbestuur*

Het schoolgebouw was toe aan een grootschalige renovatie. Normaal komt dat voor rekening van de gemeente, nu betaalt de eigenaar dit grotendeels samen met het schoolbestuur. Een klein deel komt voor rekening van de gemeente in de vorm van de huurverhoging. Door deze afspraken hoeft er geen

beroep te worden gedaan op het IP van onderwijshuisvesting, en is het gebouw toch weer up to date.

#### *4 Besparing op exploitatielasten*

Door de investeringen in de verduurzaming van het gebouw bespaart het schoolbestuur jaarlijks naar verwachting € 49.468 op gas en elektriciteit. Dit levert voor het schoolbestuur voordeel op in de kosten van het verbruik.

#### *5 Financiële gevolgen & toetsing huurprijs*

De huurprijs wordt vanaf 2026 verhoogd met € 10.000 per jaar ter compensatie van de duurzaamheidsinvestering door de verhuurder. De huidige huurprijs bedraagt € 406.187 per jaar. De huurlasten van dit besluit vallen binnen de begroting onderwijshuisvesting bij de afdeling JOS.

Uitgaande van een verhuurbare vloeroppervlakte van circa 3.695 m<sup>2</sup> bedraagt de huurprijs € 110 per m<sup>2</sup> per jaar. Dit is aan de lage kant. De huurprijs is mede laag, omdat al het kleine en grote onderhoud voor rekening van de huurder is. Vervangen dak en buitenkozijnen zijn voor rekening verhuurder.

### **5. Risico's en kanttekeningen**

#### *1 Voordeel van de energiebesparingsmaatregelen voor huurder*

Het voordeel van de verduurzaming, de besparing op de energiekosten, komen ten gunste van de gebruiker en daarmee Spaarnesant. De terugverdientijd is 17 jaar, dus zelfs binnen de huurperiode verdient Spaarnesant de investering terug.

#### *2 Besparing kan hoger of lager uitvallen*

Door de wisselende energieprijzen kan de voorspelde besparing in euro's in de praktijk hoger of lager uitvallen. De verwachte besparing op het verbruik blijft uiteraard wel van kracht.

#### *3 Frisse scholen*

Er zit geen de investeringsbijdrage van de eigenaar in het verbeteren van de ventilatie in de lokalen. Het schoolbestuur heeft dit zelf bekostigd met een gedeeltelijke rijkssubsidie. Deze werkzaamheden zijn reeds uitgevoerd, zodat alle lokalen nu voorzien worden van gezonde, frisse lucht.

#### *4 Gasloos*

Met het doorvoeren van de duurzaamheidsmaatregelen is deze locatie nog niet gasloos. Het schoolbestuur is aan het onderzoeken op welke wijze de verwarming met gas vervangen kan worden door een alternatieve energiebron. Door het grote volume van het gebouw is het op dit moment nog niet goed mogelijk om met alternatieve energiebronnen het gebouw goed warm te krijgen. De duurzaamheidsmaatregelen zijn allemaal wel voorbereid op het overgaan op een alternatieve energiebron. De technische ontwikkelingen worden door het schoolbestuur samen met een adviseur nauwlettend gevolgd. Zodra het kan wordt de wijze van verwarmen aangepast.



## **6. Uitvoering**

### *Verlenging van de huurovereenkomst*

De eigenaar heeft een aanvulling op de huurovereenkomst (allonge) opgesteld om de verlengingsperiode van 20 jaar vast te leggen. Tevens zal hierin de huurprijsverhoging met € 10.000 per jaar en de duurzaamheidsbijdrage van de eigenaar van € 872.000 inclusief btw worden opgenomen. Deze allonge is in bijlage 1 weergegeven.

## **7. Bijlage**

Bijlage 1 – Allonge 1 bij de huurovereenkomst Sanpoorterplein 28 te Haarlem

Bijlage 2 – Overzicht duurzaamheidsmaatregelen hoofdgebouw (school)

Bijlage 3 – Overzicht duurzaamheidsmaatregelen bijgebouw (gymnastieklokaal)